

Ihre Gesprächspartner:

Andreas Stangl

Dr. Reinhard Raml

Präsident der AK Oberösterreich

Geschäftsführer, IFES

AK Oberösterreich in Kooperation mit IFES

**AK Wohnzufriedenheitsindex zeigt:  
Maßnahmen gegen die erdrückenden Wohnkreditkosten  
sind dringend notwendig**

Pressekonferenz

am Mittwoch, 18. Oktober 2023, 11 Uhr

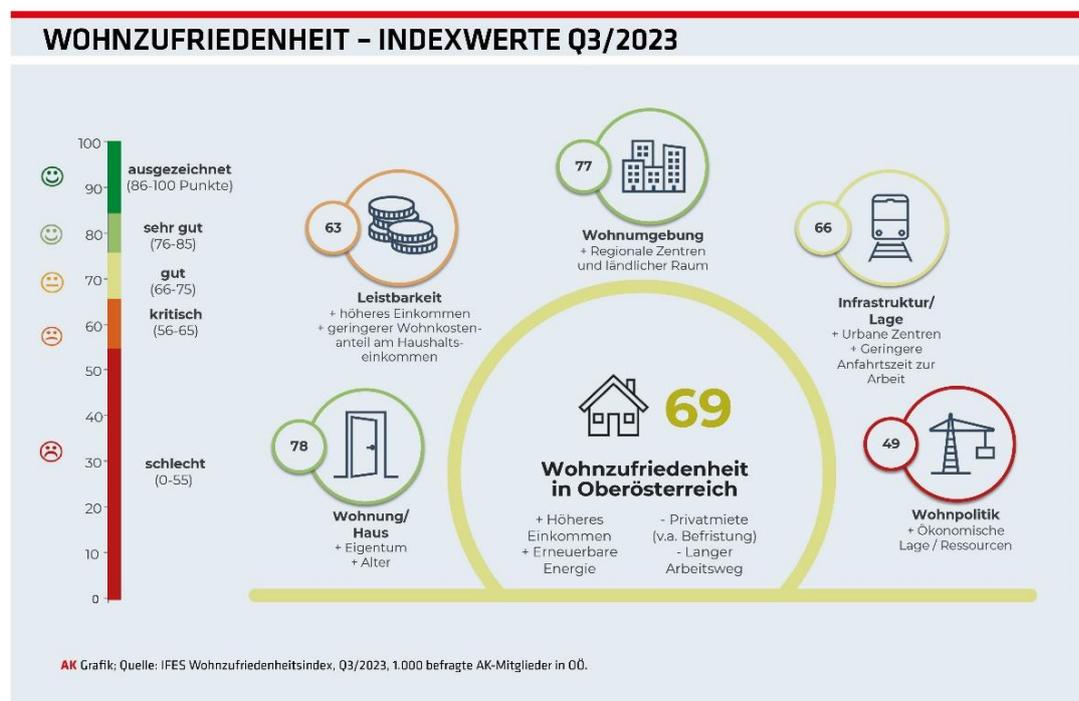
Arbeiterkammer Linz

Leistbares Wohnen ist eines der Grundbedürfnisse der Menschen. Mit dem AK Wohnzufriedenheitsindex informiert die AK Oberösterreich zu den Herausforderungen und Bedarfen ihrer Mitglieder rund um das Thema Wohnen. Die Situation der Menschen im dritten Quartal 2023 zeigt immer noch keine Verbesserung. Und das, obwohl zahlreiche Reformvorschläge auf dem Tisch liegen. Eine speziell belastete Gruppe sind aktuell Besitzer:innen von Eigenheimen, denen steigende Kreditkosten zu schaffen machen.

Für die aktuelle Erhebung des AK Wohnzufriedenheitsindex wurden im Zeitraum zwischen 4. und 28. September 2023 1.000 Personen telefonisch und online (CATI-CAWI-Mixed-Mode) repräsentativ für die Mitglieder der AK Oberösterreich durch das Institut für empirische Sozialforschung (IFES) befragt. Der Indexwert liegt nach wie vor bei 69 Punkten, wobei die Werte auf einer Skala von 0 (negativ) bis 100 (positiv) eingeordnet werden.

### Seit Start des AK Wohnzufriedenheitsindex keine Verbesserungen messbar

Der Indexwert des AK Wohnzufriedenheitsindex hat sich im Vergleich zum 2. Quartal 2023 weder im Gesamten noch in den einzelnen Teil-Indexwerten verbessert. Es besteht nach wie vor Spielraum nach oben.



Die Dimensionen „Wohnung und Haus“ und „Wohnumgebung“ weisen mit 78 bzw. 77 Punkten hohe Teil-Indexwerte und somit weiterhin eine hohe Zufriedenheit, die

Dimension „Wohnpolitik“ mit 49 Punkten einen nach wie vor besonders niedrigen Teil-Indexwert auf. Die Dimensionen „Infrastruktur / Lage“ und „Leistbarkeit“ weisen Teil-Indexwerte von 66 und 63 Punkten auf und befinden sich damit gerade noch im „guten“ bzw. im „kritischen“ Bereich. Schwerpunktauswertungen aus den letzten Quartalen haben im Bereich der Leistbarkeit besondere Problemlagen bei unselbständig Beschäftigten, die zur Miete wohnen, aufgezeigt. Jedoch nicht nur Mieter:innen stehen unter finanziellem Druck. Das zeigt sich auch deutlich an den Zahlen des AK Wohnzufriedenheitsindex.

### **Steigende Zinsen bringen Kreditnehmer unter Druck**

Im Juli 2022 leitete die Europäische Zentralbank mit der ersten Zinserhöhung nach sechs Jahren eine Wende in der Zinspolitik und das Ende der Phase niedriger Zinsen ein. Seither sind auch Kreditnehmer:innen von privaten Immobilienkrediten mit beträchtlichen Steigerungen ihrer monatlichen Raten zur Rückzahlung ihrer Kredite konfrontiert. Besonders jene mit variabel verzinsten Krediten leiden unter den sprunghaft gestiegenen Zinsen.

Aktuell zahlen von den im Eigentum wohnenden unselbständig Beschäftigten mehr als die Hälfte (54 Prozent) einen Kredit zurück. Davon bedienen etwa vier von zehn (43 Prozent) Kredite mit variablen und fünf von zehn der Befragten Kredite mit fixen Zinsen. Knapp ein Viertel der Eigenheimbesitzenden ist also potentiell von den steigenden Zinsen in ihrer Wohnsituation betroffen. Sieben Prozent der Befragten machten dazu keine Angaben.

### **Wohnkosten im Eigentum werden mehr und mehr zur Belastung**

Im Vergleich zu den vorangegangenen Erhebungen des Wohnzufriedenheitsindex sind die Belastungen durch Wohnkosten und Kreditkosten gestiegen. Zahlten Eigentümer:innen von Haus oder Wohnung im ersten Quartal noch 680 Euro, waren es im zweiten Quartal 2023 durchschnittlich 720 Euro pro Monat. Aktuell liegen die Kosten für Wohn-Kreditrückzahlungen und Kosten für Müllabfuhr, Kanal und auch Grundsteuern (sogenannten Hausbetriebskosten) schon bei durchschnittlich 760 Euro pro Monat.

Die Steigerung um rund zwölf Prozent innerhalb von nur drei Quartalen belastet: Während im ersten Quartal 2023 noch 27 Prozent der Kreditnehmer:innen angaben, die finanzielle Belastung ihres Haushaltes durch die Rückzahlung von Kreditraten

habe in den letzten zwölf Monaten stark zugenommen, so stimmen aktuell 39 Prozent der Kreditnehmer:innen dieser Aussage zu. Und: Die zunehmende finanzielle Belastung ist bei Personen mit variablen Zinsen erheblich. So geben fast drei Viertel (72 Prozent) der Kreditnehmer:innen mit variablen Zinsen an, die finanzielle Belastung ihres Haushaltes durch die Rückzahlung von Kreditraten habe in den letzten zwölf Monaten stark zugenommen. Bei jenen mit fix verzinnten Krediten sind es 18 Prozent.

### **Variante der Verzinsung wirkt auf Wohnzufriedenheit**

Ob ein Kredit zu zahlen ist und ob dieser fix oder variabel verzinst ist, wirkt auf die Wohnzufriedenheit: Zwar sind jene, die im Eigentum leben, immer noch deutlich zufriedener mit ihren Wohnkosten als jene, die in Miete leben (67 vs. 57 Indexpunkte im Teilindex „Leistbarkeit“). Jene, die einen Kredit für das Eigenheim zurückzahlen, sind jedoch unzufriedener als Eigentümer:innen, die aktuell keinen Kredit zurückzahlen (64 vs. 72 Indexpunkte). Noch höher ist die Unzufriedenheit bei Kreditnehmer:innen mit variablen Zinsen (62 Punkte).

64 Prozent und somit fast zwei Drittel der Kreditnehmer:innen im Eigenheim, die Kredite mit variablen Zinsen bedienen, finden sich im kritischen bis schlechten Bereich im Teilindex „Leistbarkeit“. Damit ist der Anteil ähnlich hoch wie im Bereich der Mieter:innen (68 Prozent kritisch bis schlecht), weswegen aus Sicht der Arbeiterkammer auch diese Gruppe besondere Aufmerksamkeit und politische Antworten verlangen.

### **Forderungen der AK: Eigentum erhalten durch Hilfe für Eigenheimbesitzer**

Wohneigentum hat in Oberösterreich allgemein einen hohen Stellenwert. So zeigte die Erhebung des Wohnzufriedenheitsindex im 1. Quartal 2023, dass es für mehr als drei Viertel (78 Prozent) der unselbständig Beschäftigten eher bis sehr wichtig ist, ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu besitzen. Die hohen Kreditkosten stellen jedoch, neben anderen Faktoren, eine Bedrohung für den Traum vom Eigenheim dar. Die Arbeiterkammer Oberösterreich fordert Maßnahmen, die insbesondere Banken in die Pflicht nehmen, um durch die Rückzahlung von variabel verzinnten Wohnkrediten in finanzielle Bedrängnis gekommene Kreditnehmer:innen zu entlasten:

- Spesenfreie Änderungen von Kreditraten und Laufzeiten  
In den letzten Jahren waren Kredite für das Eigenheim bei guter Bonität besonders günstig. Während die variablen Zinsen bei rund 0,5 Prozent lagen, können sie aktuell bis zu achtmal höher sein. Dadurch fallen auch die monatlichen Kreditraten um bis zu 50 Prozent höher aus. Tritt ein solcher Fall auf, kann eine Verringerung des monatlichen Tilgungsanteils und eine damit verbundene Verlängerung der Kreditlaufzeit eine bedeutende finanzielle Entlastung bedeuten. Die Arbeiterkammer fordert deshalb, Banken zu verpflichten, solche Änderungen auf Wunsch spesenfrei abzuwickeln. Die aktuelle Erhebung des Wohnzufriedenheitsindex zeigt, dass rund 80 Prozent der unselbständig Beschäftigten den Vorschlag als eher bis sehr wichtig beurteilen.
- Kostenloser Umstieg auf fix verzinste Kredite ermöglichen  
Variable Zinsen werden während der Laufzeit automatisch angepasst – in letzter Zeit konstant nach oben. Fixe Zinsen bieten hier deutlich mehr Sicherheit bei der Planung. Die Arbeiterkammer Oberösterreich fordert, dass Banken Kreditnehmer:innen einen spesenfreien Wechsel auf einen fix verzinsten Kredit auf Wunsch anbieten. Die aktuelle Erhebung des Wohnzufriedenheitsindex zeigt, dass acht von zehn der unselbständig Beschäftigten die Forderung als eher bis sehr wichtig einschätzen.
- Rechtsanspruch auf zinsfreie Stundung bei variablen Krediten  
Die Situation von Kreditnehmer:innen in Zahlungsschwierigkeiten soll durch einen Rechtsanspruch auf zinsfreie Stundung bei variabel verzinsten Krediten entschärft werden. Bereits während der Corona-Pandemie hatte der Nationalrat ein solches gesetzliches Stundungsrecht beschlossen. Dabei durften Banken von den Kreditnehmer:innen weder Zinsen verlangen, noch Spesen in Rechnung stellen. Die Arbeiterkammer fordert ein gesetzliches Stundungsrecht für Kreditnehmer:innen mit variabel verzinsten Wohnbaukrediten, wenn sie durch den rasanten Zinsanstieg in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Die aktuelle Erhebung des Wohnzufriedenheitsindex zeigt, dass auch hierfür große Zustimmung gegeben ist: Sieben von zehn unselbständig Beschäftigten schätzen die Forderung eher bis sehr wichtig ein.

- Rechtsstellung von Kreditnehmer:innen bei Kredit-Fälligkeiten verbessern

Sobald auch nur eine einzige Rate nicht gezahlt werden kann, können Hypothekarkredite nach aktueller Lage fällig gestellt werden. Dabei ist die gesamte zu diesem Zeitpunkt ausstehende Kreditsumme auf einmal zurückzuzahlen – unabhängig von der Höhe des Rückstandes. Damit können im Bezug zum aufgenommenen Kreditbetrag relativ geringe Rückstände zu unverhältnismäßig drastischen Konsequenzen führen: Die Arbeiterkammer fordert daher, die Rechtsstellung von Verbraucher:innen zu verbessern. Dabei soll unter anderem der Rückstand in Relation zum Kreditbetrag berücksichtigt werden.

- 800 Euro AK-Wohnbonus

Zusätzlich zu den Banken muss auch die Bundesregierung aktiv werden: Ein Wohnbonus in der Höhe von 800 Euro in Form einer jährlichen, negativsteuerfähigen Steuergutschrift für alle Arbeitnehmer:innen soll die steigenden Wohnkosten für Mieter:innen wie auch Eigenheimbesitzenden zu einem Teil abgelten. Davon können alle Arbeitnehmer:innen profitieren!